

Département de l’Aisne

COMMUNE DE LA FERRE

**PLAN LOCAL
D’URBANISME**

3



Cachet de la mairie et
signature du maire

« Vu pour être annexé à la
délibération du

Arrêtant le projet du Plan
Local d’Urbanisme »

« Vu pour être annexé à
l’arrêté du

Pour la mise en place de
l’enquête publique du Plan
Local d’Urbanisme »

« Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le Plan Local
d’Urbanisme »

**PROJET D’AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE
APPROBATION**

Avant Propos

Les PLU doivent comporter un document de principe : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la Commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la loi S.R.U.

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Définition du PADD :

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Le PADD est un document indépendant du rapport de présentation et du règlement. Il n'est pas opposable (Loi urbanisme et habitat de juillet 2003).

Conformément a la loi Grenelle II, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

☞ **Définit les orientations générales des politiques :**

- » D'aménagement,
- » D'équipement,
- » D'urbanisme,
- » De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- » De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

☞ **Arrête les orientations générales concernant**

- » L'habitat,
- » Les transports,
- » Les déplacements,
- » Le développement des communications numériques,
- » L'équipement commercial,
- » Le développement économique et les loisirs,

☞ **Fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Ce document est soumis à la concertation auprès de la population locale.

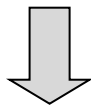
Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- Le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- Il est la clé de voûte du PLU : les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement, documents graphiques et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

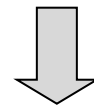
Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal

se traduit par :



Sur toute la commune,
Le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs
Les orientations d'aménagement et de Programmation
(Dont l'esprit doit être respecté)

Introduction

Le diagnostic socio-économique, paysager, environnemental et urbain a permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour le développement harmonieux de la commune.

Le projet communal de LA FERRE est de promouvoir un développement équilibré par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation, de maîtrise des déplacements et de gestion économe à l'échelle du territoire communal, permettant :

- D'accueillir de nouveaux habitants dans la commune dans le respect des orientations du SCOT et du PLH afin de maintenir la population actuelle ;
- La cohabitation entre habitat et activité ;
- L'aménagement des « modes doux » pour une complémentarité « train-vélo » ;
- D'assurer le maintien et la valorisation du commerce de proximité ;
- De pérenniser les activités artisanales, commerciales, industrielles et de services ;
- De développer l'activité de loisir
- De limiter l'urbanisation dans les zones à risques
- De maintenir un niveau élevé de qualité de vie en relation avec les paysages et les éléments naturels de la Commune.

Consciente des différents enjeux qui s'exercent sur le territoire dont elle a la charge et de l'insuffisance des outils d'urbanisme dont elle disposait, la municipalité a décidé de réétudier globalement l'utilisation et l'occupation de son sol et a décidé l'élaboration d'un PLU en remplacement de son POS.

<p>Ces objectifs devront être atteints en respectant le caractère encore par bien des aspects ruraux de la commune, et le cadre de vie des habitants.</p>
--

Orientation générale concernant l'habitat

Accueillir de nouveaux habitants dans la commune

Après une longue période de décroissance (-19 % depuis 1968, moyenne de -0,4 % par an), la population de la commune tend encore aujourd'hui à baisser (3012 habitants en 2007, 2915 habitants en 2013 contre 2854 habitants en 2015). L'évolution démographique montre une baisse de la population depuis 1968, baisse qui ne cesse depuis sauf en 2010. La diminution du rythme de croissance est bien installée. Ce phénomène résulte en grande partie de la décohabitation et du fait que la population ne trouve plus sur la Commune une offre de logements suffisante pour absorber le desserrement des ménages.

La municipalité souhaite donc permettre l'implantation de nouveaux logements susceptibles de répondre à cette demande afin de maintenir prioritairement, voire de développer légèrement le bassin de population nécessaire au fonctionnement d'équipements publics, scolaires, culturels ou sociaux.

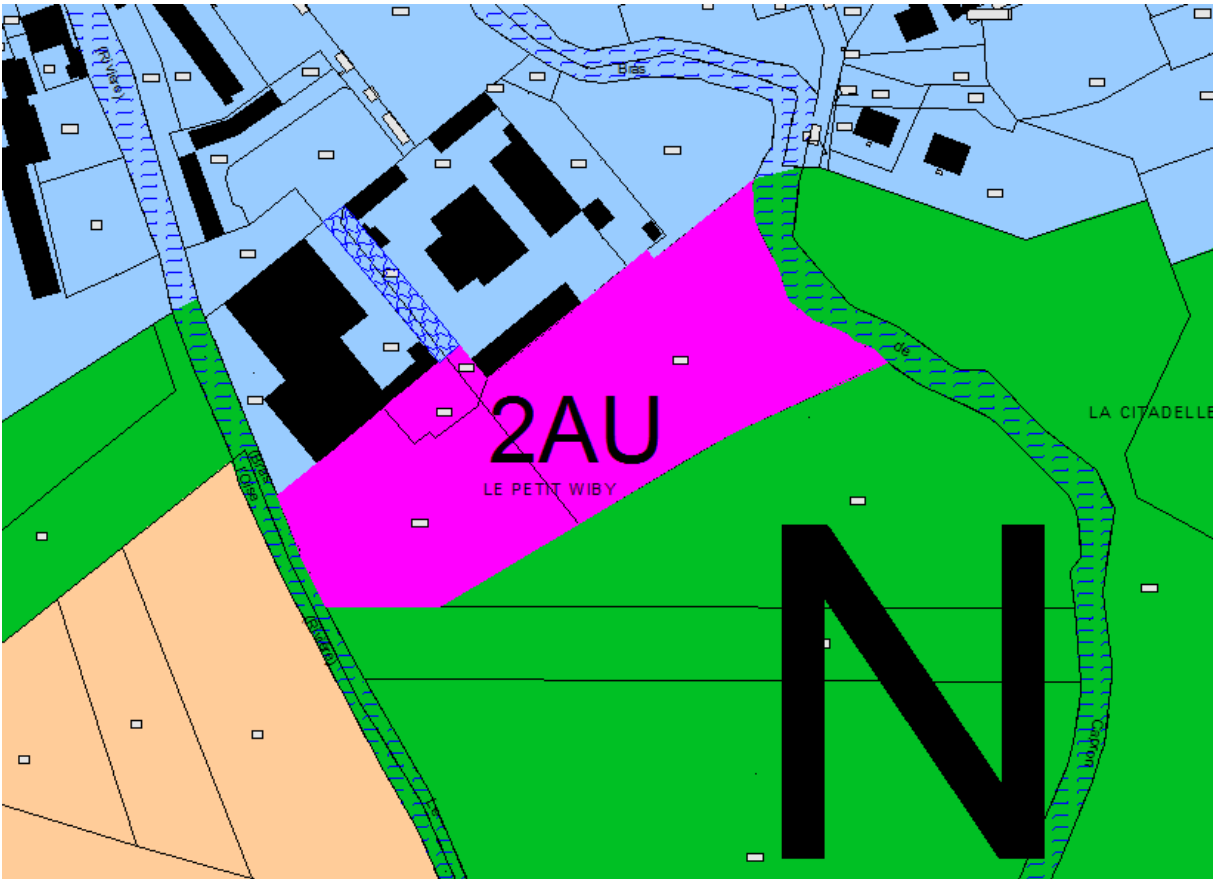
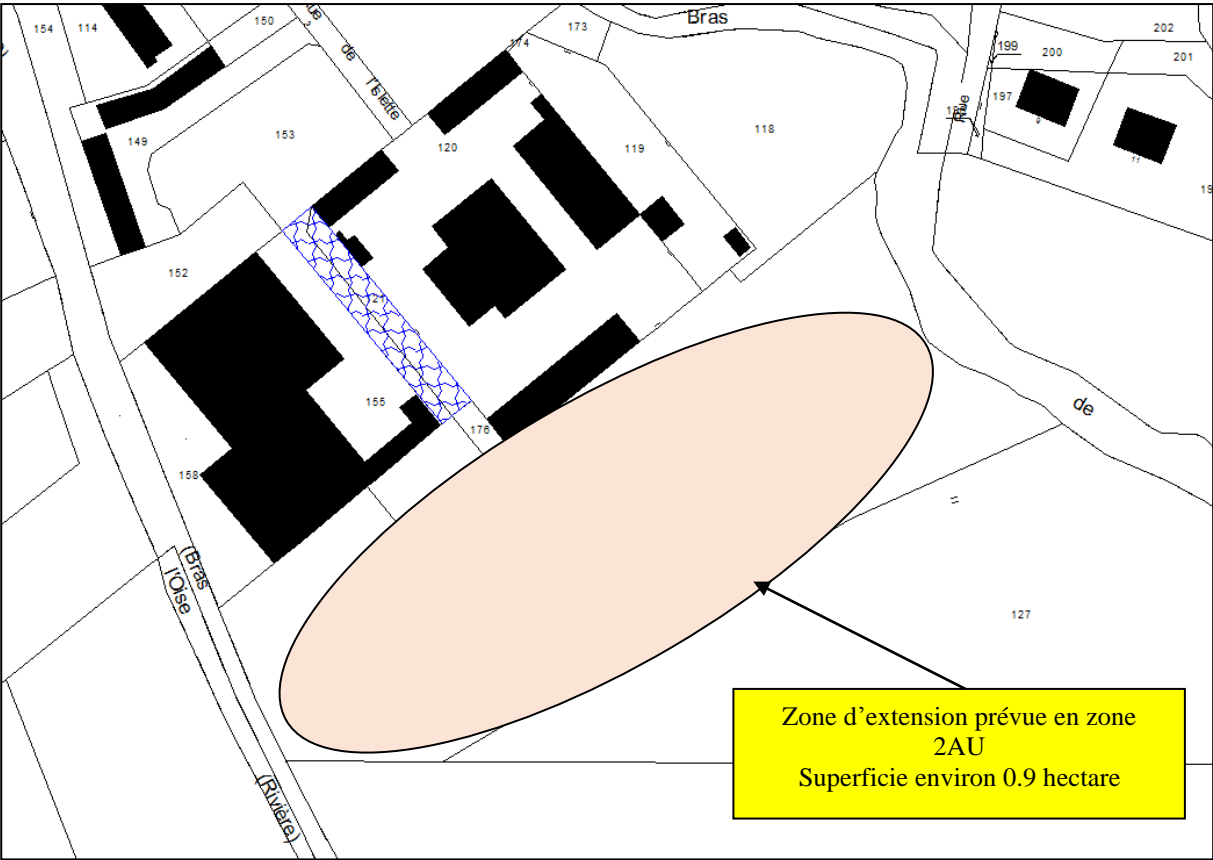
Malheureusement, la décohabitation liée au vieillissement de la population et au changement des habitudes sociales augmente le besoin en matière de logement : la taille moyenne décroissante des ménages entraîne une stagnation de la population malgré l'augmentation du parc de logement existant qui ne suffit pas à répondre à la demande. L'un des objectifs de ce PLU est donc de permettre une augmentation des possibilités de construction d'habitat nouveau (qui est également un enjeu identifié du PLH approuvé) afin non seulement de répondre aux besoins entraînés par la diminution de la taille moyenne des ménages (point mort) mais également de permettre une croissance de la population jusqu'à environ 3 050 habitants à échéance d'une dizaine d'années.

Cet objectif sera visé à travers :

1. L'urbanisation des espaces libres et la densification des zones bâties existantes par l'implantation de constructions « au coup par coup » sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie) ;
2. L'adoption d'un règlement adapté aux besoins pour chacune des zones U, permettant une utilisation optimum de l'espace, aussi bien pour l'implantation de nouveaux logements que pour la réhabilitation, l'amélioration ou la reconstruction de bâtiments existants.

Selon la volonté politique de la Commune de La Fère, **on peut estimer les besoins de la commune à environ 60 logements. La municipalité prévoit une zone d'urbanisation à moyen-long terme sur son territoire qui nécessitera une procédure de modification ou révision du document pour être ouverte.**

Souhait de La Fère pour les zones d'extensions futures du PLU





Vues de la zone d'extension future du PLU

Ajoutés aux 1584 résidences principales existant actuellement, le nombre total de logements atteindrait ainsi 1624 logements. Ces logements permettraient à la Commune de La Fère d'évoluer de 2854 à 3000 personnes selon la taille des ménages (la population actuelle étant de 2854 personnes).

Objectifs :

- Stopper la baisse de la population et contribuer à modifier la structure démographique.
- Préserver les espaces naturels, et au mieux, assurer le maintien de la population, la mixité sociale ainsi que la mixité de produits (logements locatifs/accession à la propriété).

Organiser la cohabitation entre habitat et activités

Les entreprises implantées le plus anciennement à La Fère étaient situées à l'écart des zones d'habitat dense existant alors. Cependant, la préexistence d'habitations alors isolées, la création de logements de fonction ou de gardiennage ayant depuis lors perdu tout lien fonctionnel avec les entreprises a conduit, sur deux parties de la Commune, à une intrication entre bâtiments d'activités industrielles/artisanales et habitations ou groupes d'habitations. Cette proximité est génératrice de tensions entre les fonctions résidentielles et les caractéristiques liées aux activités nuisantes.

C'est pourquoi la Commune souhaite mieux faire harmoniser cette cohabitation dans le cadre du PLU en définissant une mixité dans les vocations des terrains.

Cet objectif sera visé tant à travers l'adoption des dispositions du règlement qui fixeront des conditions permettant d'améliorer la cohabitation entre logements et activités là où elle pré-existe.

La mixité fonctionnelle continuera cependant à être recherchée quand elle ne sera pas susceptible de poser des problèmes de cohabitation avec l'habitat : le règlement des zones à vocations principales d'habitat permettra ainsi l'implantation d'activités non nuisantes comme par exemple les activités tertiaires, de commerce ou de services.

Orientation générale concernant les transports et les déplacements

Sécuriser les circulations sur la commune

La Commune connaît un flux routier de transit important. Cette circulation automobile (véhicules légers et poids-lourds) est à la fois un atout en termes d'accessibilité et une contrainte aux vues des enjeux de sécurité routière induite.

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir. Ainsi, la constructibilité des terrains peut être limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies routières supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important.

Le PLU permet également de fixer des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc...).

Aménagement de mode doux pour la complémentarité train-vélo

Les déplacements doux concernent aujourd'hui une part modeste des déplacements. Outre l'intérêt en termes d'enjeux environnementaux (limitation des émissions polluantes), de santé publique et économique, les modes doux sont affirmés dans le SCOT du Pays Chaunois.

La Commune de La Fère souhaite pouvoir traiter la thématique des déplacements et transports par la mise en valeur des « modes doux » et plus particulièrement la mise en valeur de l'accessibilité de la gare par une complémentarité « train-vélo ».

La Commune de La Fère, en plus des chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraire, de Promenade et de Randonnée et des nombreux chemins forestiers, possède quelques sentes rurales qui permettent de joindre différents lieux de la Commune et des communes voisines. Les liaisons douces sont structurantes et devront donc pouvoir être mises en valeur.

Les chemins de randonnées sont à prendre en compte et les liaisons douces internes de la Commune doivent pouvoir relier ces différents cheminements.

La municipalité de La Fère, a pour projet la mise en valeur des chemins piétonniers par la mise en œuvre d'un balisage permettant une perception de la localisation des différents itinéraires. Ce balisage permettra une amélioration de l'accessibilité de la Gare de La Fère par les modes doux afin de permettre une complémentarité des déplacements train-vélo (objectif du SCOT du Pays Chaunois).



Cheminement piétonnier en marge du canal de la Sambre à l'Oise et des plans d'eau au Nord du centre ville



Chemin de Danizy

Orientation générale concernant le développement des communications numériques

Les extensions des parties du territoire à vocation principale d'habitat, sont situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder. La commune est dotée depuis 2017 de la fibre optique sur le territoire. La municipalité n'a pas d'objectif précis en la matière.

Orientation générale concernant l'équipement commercial

Assurer le maintien et le développement du commerce de proximité

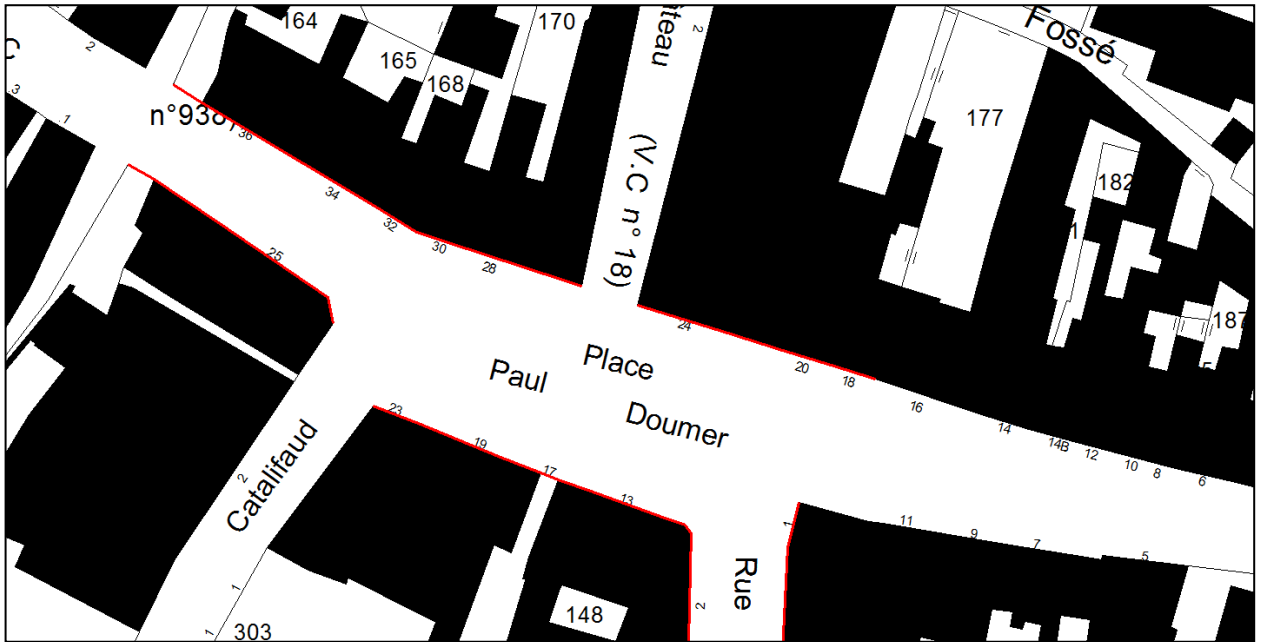
Le commerce est un levier stratégique de développement. Il fonde en partie l'attractivité des communes par le niveau de service qu'il procure aux habitants actuels et futurs.

Pour le SCOT du Pays Chaunois, l'enjeu principal du pôle secondaire tel qu'est défini La Fère est le maintien et la valorisation de l'offre actuelle de centre ville.

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU permettra à travers son règlement le maintien et le développement d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux.

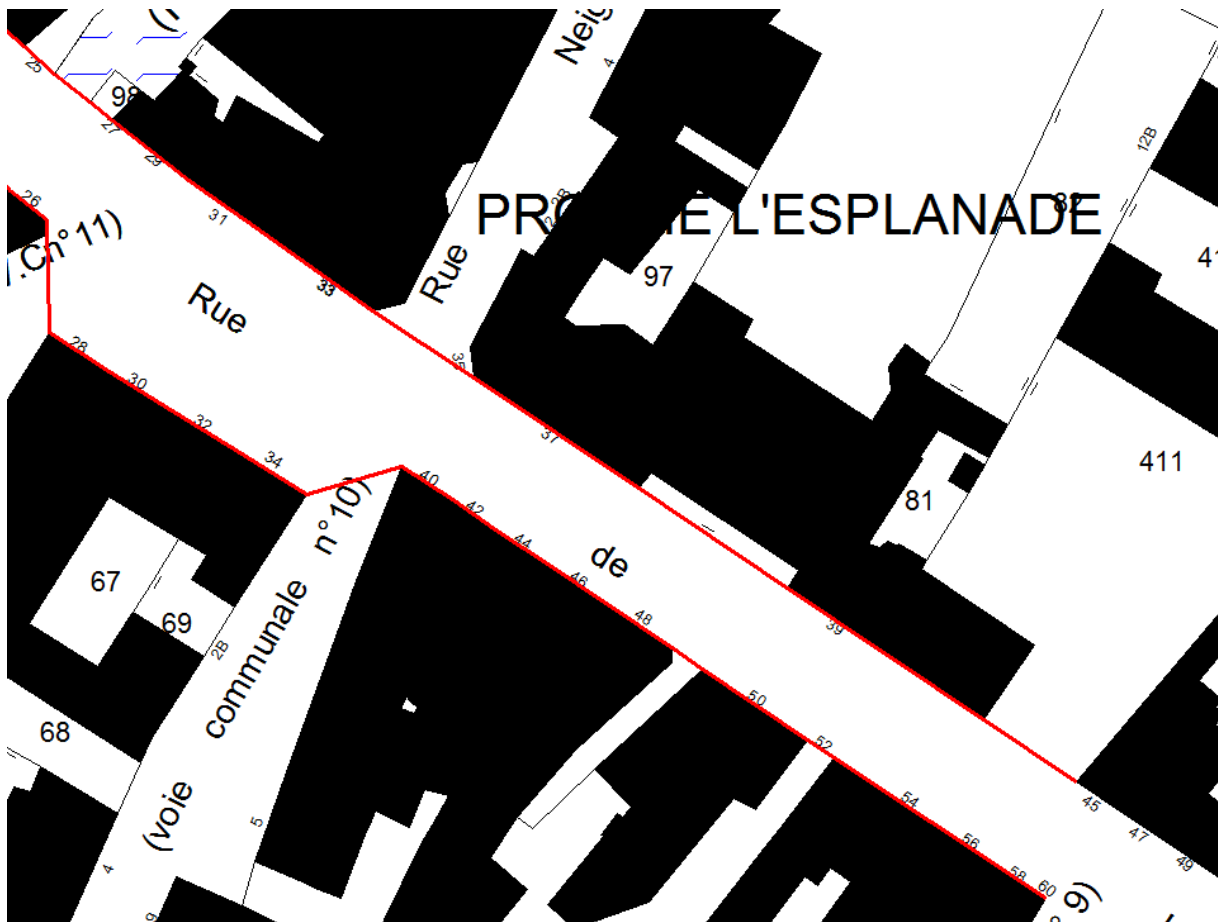
Pour ce faire, la municipalité a identifié des axes commerciaux à protéger. Sur ces axes sera interdit la transformation en habitation des surfaces d'artisanat, de commerces ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du PLU, sur les rues suivantes :

⇒ Place Paul Doumer : du n° 13 au n° 25 et du n° 18 à 36



⇒ Rue de la République : du n°2 au n°60 et du n°1 au n°39





L'augmentation relative de la population permise par ce PLU permettra une augmentation de la clientèle potentielle et sera de ce fait favorable à ces commerces.

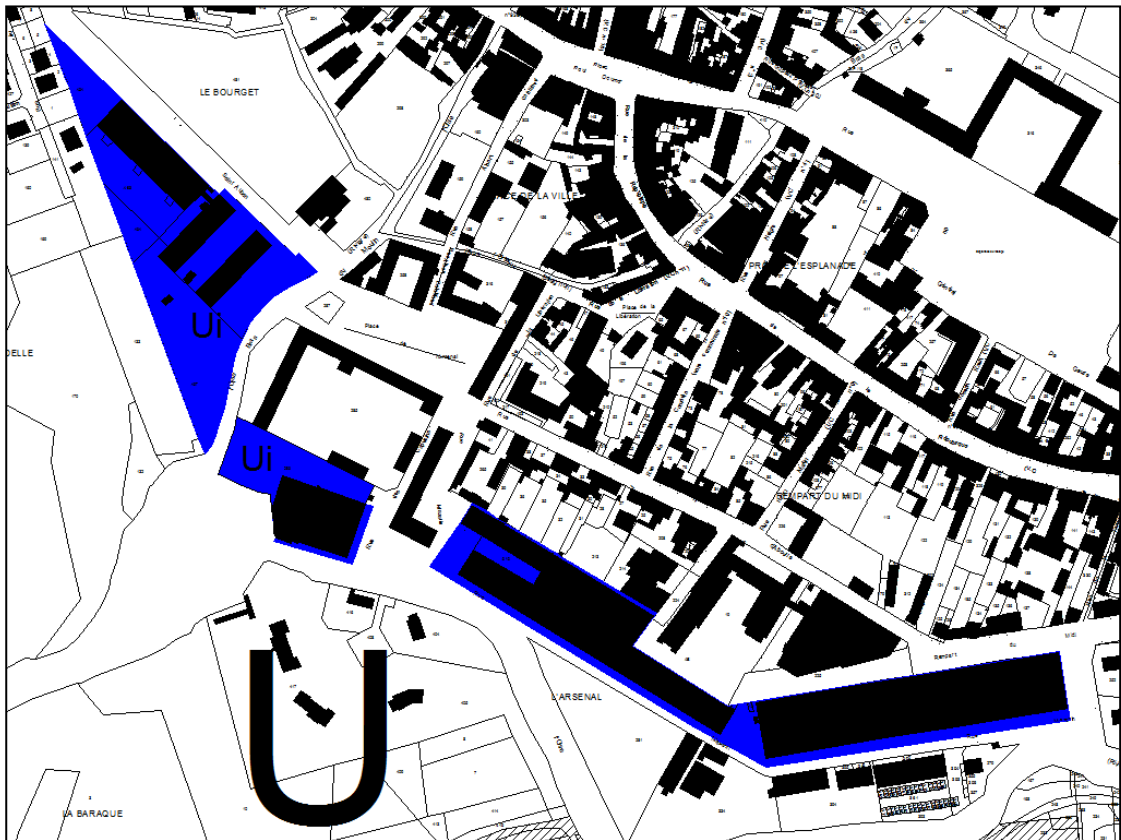
Orientation générale concernant le développement économique

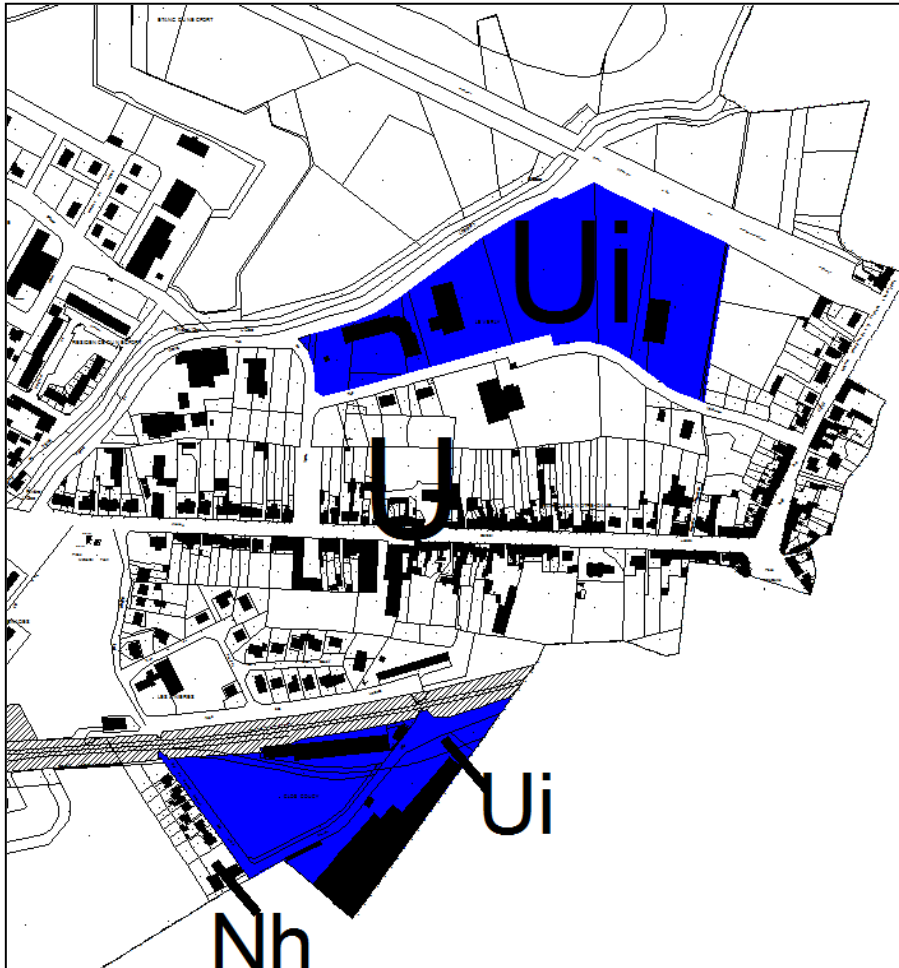
Assurer le maintien et le développement des activités artisanales, commerciales, industrielles et de services

Outre le commerce abordé ci-dessus, le PLU permet à travers les dispositions de son règlement le maintien et le développement d'activités non nuisantes au sein même des parties du territoire à vocation principale d'habitat.

La commune a souhaité la mise en place de zones industrielles et artisanales au sein de son tissu urbain pour maintenir exclusivement cette activité. Il s'agit d'une zone où se sont installés plusieurs entreprises et artisans. La commune est propriétaire de la grande majorité des bâtiments et entrepôts.

Les bâtiments présents auront une vocation industrielle, artisanale ou commerciale et ne pourront pas être transformés en habitat.





Maintenir et développer l'offre de services médicaux

La Commune de La Fère compte sur son territoire des hôpitaux et des services médicaux. Aujourd'hui, les médecins présents sont vieillissants avec des départs à la retraite proches. La région est aussi touchée par un manque d'installation de médecins.

La municipalité souhaite pouvoir développer son offre de services médicaux. Des projets communautaires sont en réflexion avec la création de maison médicale. Le but étant de mutualiser l'ensemble des services en un seul lieu.

L'installation des services médicaux sera permise à travers les dispositions du règlement.

Orientation générale concernant les loisirs

Pérenniser et développer l'activité de loisirs

Le classement des itinéraires de randonnées (PDIPR) et la présence d'équipement sportifs et de loisirs sur le territoire communal suffisent pour le moment pour la Commune de La Fère. Elle ne souhaite pas créer de nouvelle zone à vocation de loisir.

La proximité immédiate d'autres communes ayant les structures nécessaires en termes d'équipement et de loisir doit permettre à La Fère de s'inscrire dans une logique intercommunale (notamment avec la mise en place de la communauté d'Agglomération).

La Commune de La Fère possède de nombreux plans d'eau et étangs qui à ce jour ne sont pas assez mis en valeur. La municipalité souhaite pouvoir au travers l'élaboration de son PLU, promouvoir des activités liées à ce patrimoine naturel existant.



Dans le cadre du PLU, la possibilité de créer des chambres d'hôtes et des gîtes ruraux dans les bâtiments les plus adaptés est assurée.

Promouvoir le développement touristique

Le SCOT du Pays Chainois préconise le développement du tourisme. Il s'agit pour La Fère de mettre notamment en valeur la richesse architecturale en particulier celle de l'ancienne caserne, du château de La Fère et du musée Jeanne d'Aboville, mais aussi le patrimoine naturel et ses nombreux plans d'eau situés au Nord du bourg principal.



Ancienne caserne vue de la place de l'Europe

En lien avec cette valorisation, la commune de La Fère devra améliorer l'accueil des touristes en développant sa capacité d'accueil.



Entrée du Château de La Fère



Plans d'eau favorables aux activités de pêche

Orientation générale concernant la préservation de l'environnement et des paysages

Limiter l'urbanisation dans les zones à risques

La Commune de La Fère est concernée par un grand nombre de réglementation environnementale et notamment deux zones Natura 2000 à l'extrême sud du territoire. Elle est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui vient limiter l'urbanisation notamment au niveau de la trame bâtie. A ceci, se rajoute des ruptures naturelles présentes : la voie SNCF, coupe la partie sud du territoire, limitant l'urbanisation au nord de la voie. La Route Départementale RD n°1044 bloque l'urbanisation sur la partie Nord.

Le nouveau document d'urbanisme limite l'urbanisation considérablement par rapport au précédent document et ce particulièrement dans les zones à risques et les espaces naturels.

Maintenir les éléments naturels liés à l'image de la commune

Les sites naturels font partie du patrimoine commun et contribuent à la valeur écologique de la commune. De nombreux sites font l'objet d'un suivi, d'une protection ou d'une mise en valeur grâce à différents outils tels que Natura 2000. D'autres sont reconnus pour leur intérêt écologique (ZNIEFF) mais ne bénéficient pas systématiquement d'une protection, parfois nécessaire à leur maintien dans un bon état de conservation.

Ces milieux naturels sont d'autant plus importants à préserver qu'ils font partie intégrante du réseau de corridors écologiques permettant la circulation de la faune et de la flore, au sein même des lieux habités et contribuant ainsi au maintien de la biodiversité sur l'ensemble du territoire.



Corridors au cœur de la commune de La Fère : Rivière Oise et ses annexes

La présence d'importantes zones de végétation naturelle ou semi-naturelle en liaison avec leur situation topographique (bois de sommet de versants) ou hydrographique participe à l'identité communale. Ces éléments forts méritent à ce titre d'être maintenus.

Assurer un niveau de qualité de vie en relation avec les paysages et les éléments naturels de la commune

Le développement de la commune permis par le PLU ne doit pas se faire au détriment de la trame naturelle et paysagère du territoire, mais au contraire en harmonie avec celle-ci. Les continuités écologiques des zones Natura 2000 Moyenne vallée de l'Oise et de la Prairie alluviales de l'Oise entre La Fère et Sempigny ne seront pas interrompues par l'urbanisation. Le nouveau document d'urbanisme limite l'urbanisation par rapport au précédent document d'urbanisme notamment dans les zones à risques ou générant un impact visuel fort. Les zones d'urbanisation sont limitées aux besoins pour assurer, au mieux, le renouvellement et l'augmentation de la population sans compromettre l'environnement et les espaces naturels et agricoles.